

0 0 - 1 0 0



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 4 décembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 21
Nombre de conseillers présents à cette affaire : 12
Votants : 13

Par suite d'une convocation en date du 28 novembre 2025, les membres composant le Conseil Municipal de la commune nouvelle de LE TEILLEUL, se sont réunis à la Mairie « 60 Rue Beauregard » Le Teilleul 50640 LE TEILLEUL le 4 décembre 2025 à 20 heures sous la présidence de Mme KUNKEL Véronique, Maire,
Outre Madame Véronique KUNKEL,
Étaient présents : M. HEURTIER-GUEGUEN Serge ; Mme LEFEUVRE Chantal ; M. BOUZIN Fabien ; Mme CROCHET Sandrine ; M. BOULET Joël ; Mme DANJOU Danielle ; M. BAGOT Joël ; M. MARTIN Jean-Luc ; M MAERTENS Emmanuel ; M. HEROUX Patrice ; Mme GOBE Julie.

Absents Excusés : M. CORKE Peter ; M. DUZERT Jacques ; M. HEUZE Serge ; Mme DAGUER Françoise ; M. LANGLOIS Charles ; Mme MÉNARD Chantal.
Absents : Mme FERNANDEZ Catherine ; Mme LEMEE Sophie ; Mme LERAY Stéphanie.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité à l'article L. 2121-15 du Code Général de Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
Madame Chantal LEFEUVRE est désignée pour remplir cette fonction.
Monsieur Jacques DUZERT donne pouvoir à Monsieur Patrice HEROUX.

Lecture des procès-verbaux du 30 octobre 2025. Adopté à l'unanimité.

1) ACQUISITION D'UN BIEN « 5-7 Place de l'hôtel de ville – partie basse » Le Teilleul à proximité immédiate des ex-Biens sans maître et biens appartenant aux consorts VILLANT en cours d'acquisition par la commune – Offre d'achat à revoir :
Rapporteur : Véronique KUNKEL

Rappel du descriptif de l'immeuble à vendre : Ancien commerce avec habitation comprenant au Rdc : entrée, grande pièce avec cheminée en granit ; cuisine ; débarras ; douche et wc et à l'étage : 6 chambres ; avec grenier sur le dessus ; garage attenant de 50 m2 ; tout à l'égout et petite cour. Superficie : 331 m2.
Prix demandé : 32 000 € hors honoraires.

Rappel des décisions du conseil municipal concernant l'acquisition de l'immeuble 5-7 Place de l'hôtel de ville « ex immeuble Véron » Le Teilleul situé à proximité des biens communaux « ex biens sans maître » et ceux en cours d'acquisition par la commune appartenant aux consorts VILLANT « Rue du Marché », à savoir
Le 24 septembre 2025 proposition d'acquisition à 15 000 € net vendeur, pour les raisons suivantes :

- Immeuble « ex Véron » acheté en 2022 : 20 000 €.
- Les biens sans maître avaient été estimés par le notaire à 3 500 € et les biens Villant susdits vendus 15 000 € net vendeur.
- Le prix vendu du terrain viabilisé : 15 € le m².
- Une partie de l'immeuble « 5-7 place de l'hôtel de ville » menace de s'écrouler donc les murs n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des personnes donc il faudra prochainement engager une procédure de péril imminent si la commune n'en a pas la propriété.
- La dépense élevée, en cas de démolition ou travaux vu qu'il y a de l'amiante.

Réponse du vendeur à l'offre de la commune :

L'offre est jugée très basse et souhaite le prix demandé ou une s'en rapprochant.

Décision du conseil municipal du 30 octobre 2025 :

Le Conseil Municipal décide de reporter ce sujet au prochain conseil municipal souhaitant attendre la réaction du propriétaire par rapport au courrier recommandé de mise en demeure qu'il lui a été envoyé sur l'état d'entretien des biens et pour sécuriser dans un premier temps le garage situé « Rue du Tertre » qui menace de s'effondrer sur la voie publique (mur fissuré de haut en bas ; ardoises et liteaux tombés sur le parking public ainsi que des pierres du mur). Le service technique de la commune a mis en place des mesures de protection par des barrières pour interdire l'accès aux places de parkings et protéger les piétons et les automobilistes à proximité immédiate de ce garage.

L'objectif de cet achat par la commune :

L'intérêt de faire cette acquisition qui est mitoyenne aux biens communaux « Ex biens sans maître » et immeubles ex-Villant est d'engager une réflexion sur une opération d'ensemble dans le cadre de l'étude de programmation architecturale, urbaine, paysagère et d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le quartier de la Place de l'hôtel de ville.

Cette étude porte sur les propriétés communales (bâtiments et foncier non bâti) comprises dans un périmètre du quartier de l'hôtel de ville.

Les sites amorces de cette étude : Ex biens sans maître Rue du Marché ; l'ancien atelier municipal Rue des potiers ; l'école de musique Rue des archers ; l'entrée de l'hôtel de ville et la placette (face à la salle de la Basse-Porte Rue Beauregard).

Une réflexion dans le cadre de cette étude est engagée sur le devenir de ces bâtiments et leurs abords.

Observations :

- Depuis la réunion du conseil municipal du 30 octobre 2025, le propriétaire a fait enlever les matériaux dangereux du garage situé « Rue du Tertre » qui menaçaient de tomber sur autrui (ardoises et liteaux). Mais le mur reste fragile en raison de sa fissure.
- Le courrier recommandé n'a pas été distribué et il est revenu en mairie avec la mention « n'habite plus à l'adresse indiquée ». Des recherches vont être faites.
- La commune en devenant propriétaire de cet immeuble devra engager des travaux rapidement pour sécuriser les lieux et libérer les places de parkings qui perturbent le stationnement du voisinage.
- Il est demandé de déplacer les barrières plus vers l'immeuble en péril pour laisser les sorties du voisinage accessibles.
- Pour certains conseillers, l'acquisition de cet immeuble semble être une verrue pour la commune, et d'autres pensent qu'il faut que la commune ait la maîtrise foncière.

Décision du Conseil Municipal :

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, (2 abstentions ; 4 pour 25 000 € ; 7 pour 20 000 €) :

- Approuve l'acquisition de l'immeuble « 5-7 Place de l'hôtel de ville – partie basse » Le Teilleul au prix net vendeur à 20 000 €. Cadastré AB n°79.
- Donne tous pouvoirs au Maire pour signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre et à l'aboutissement de cette opération.

2) PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2024 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONT SAINT-MICHEL NORMANDIE :

Rapporteur : Véronique KUNKEL

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) adresse au maire de chaque commune membre un rapport retraçant l'activité de l'EPCI arrêté par l'organe délibérant.

Ce rapport doit faire l'objet d'une communication par le maire au conseil municipal en séance publique au cours de laquelle les représentants de la commune à l'organe délibérant de l'établissement sont entendus.

Ce rapport est le fruit d'une étroite collaboration entre les services de la communauté d'agglomération, permettant ainsi aux élus, aux partenaires, aux acteurs locaux et à l'ensemble des habitants du territoire de visualiser les différentes actions et projets de la collectivité dans tous ses domaines de compétence, tout en précisant les moyens financiers qui y ont été consacrés.

Il rappelle le cadre général de la communauté d'agglomération : le territoire ; les compétences ; la gouvernance ; les instances ; le budget ; les moyens humains...

Il informe par pôle/direction : Les chiffres clés ; Les faits marquants ; les enjeux ; les perspectives pour les années suivantes, selon le projet politique défini.

Quelques éléments du rapport :

Les compétences exercées par la Communauté d'agglomération : Aéroport ; Culture ; Réseaux de chaleur ; Assainissement des eaux usées ; Maisons France Services ; Gendarmeries ; Centres sociaux ; Petite enfance ; Enfance/Jeunesse ; Personnes âgées ; Ludothèques ; Equipement Sportifs ; Equilibre social de l'habitat ; Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) ; Filière agricole et équine ; Mobilité ; Urbanisme ; Environnement et cadre de vie ; Déchets ; Santé ; Tourisme ; Politique de la ville ; Aire d'accueil des gens du voyage ; Développement économique ; Aménagement numérique ; Gestion des eaux pluviales urbaines ; Politique commerciale ; Voiries communautaires ; Secours et incendie.

Le nombre de communes : 95 ; le nombre d'habitants : 87 571 habitants ; 129 élus communautaires.

En 2024 : 9 séances délibératives et 207 délibérations adoptées.

860 agents tous emplois confondus (y compris les besoins occasionnels) dont 452.97 ETP.

322 bâtiments, surface totale 115 548 m² : crèches ; piscines ; salles de sports ; bibliothèques ; écoles des arts ; espaces France service ; centres sociaux ; accueils de jeunes ; bâtiments économiques ; bâtiments divers ; bâtiments locatifs (204 logements).

La capacité d'autofinancement nette : 5 383 412 € ; l'endettement : ratio de désendettement 2.49 ans...



Tous budgets confondus : Dépenses Fonctionnement : 78 722 726.11 € (+7%); Recettes : fonctionnement 83 863 351.74 € (+5.7%). Investissement : Dépenses : 20 815 664.11 € Recettes : 24 156 313.57 €.

Temps forts : Le championnat de France de cyclisme sur route ; Le 80^e anniversaire de la Libération.

Nouveaux équipements mise en service : Achèvement des travaux et mise en service de la station d'épuration de St-Quentin-sur-le-Homme ; Inauguration de la Maison de la Petite Enfance de Brécey ; Inauguration des France Services d'Isigny-le-Buat et de Pontorson.

Une année de travaux sur des équipements structurants : Poursuite des travaux de l'école des arts de St Hilaire du Harcouët ; Construction d'un PSLA à Ducey ; Construction d'ateliers relais dans la coque n°1 de l'Ecoparc ; Démarrage des travaux du Pôle Enfance Jeunesse de Pontorson.

Un territoire engagé en faveur des transitions : écologique (PAT-Poursuite du projet alimentaire territorial ; Lancement des études mobilité ; Actions du programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés ; Restauration de 14 kms de cours d'eau et 10 kms de haies... ; inclusive : Rézo pouce ; contrat local de santé ; projet éducatif social local ; contrat de ville.

Ce rapport d'activité pour l'année 2024 était joint à la présence convocation.

Observations des conseillers :

- Sur les projets du Mortainais à l'étude et leurs états d'avancement : Création d'une crèche à Barenton ; Restauration de la Piscine de Mortain ; Réfection du Cossec de Sourdeval.

Demande faite par la commune du Teilleul : Démolition par la communauté d'agglomération de l'ex-collège du Teilleul, propriété de la communauté d'agglomération, et dans l'attente d'une validation, demande de transfert des activités du relais assistante maternelle dans ce collège, partie ex centre de formation, afin que ce service soit accessible à toutes les assistantes maternelles vu qu'actuellement cette activité est assurée au niveau de la cantine scolaire du Teilleul avec un accès difficile et partage de locaux contraignants.

Décision du Conseil Municipal :

- Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

Prend connaissance de ce rapport d'activité 2024 de la Communauté d'Agglomération Mont Saint-Michel Normandie et des observations.

3) REMBOURSEMENT A LA COMMUNE DU TEMPS PASSE PAR LES AGENTS DU SERVICE TECHNIQUE A LA REGIE DE CHAUFFAGE AU BOIS ET A LA REGIE ENERGIE RENOUVELABLE – ANNEE 2025 :

Rapporteur : Véronique KUNKEL

Rappel :

Les agents du service technique travaillent 1 heure tous les jours 5/7 + weekend 1 heure + indemnités d'astreintes week-end et jours fériés sur le service de la régie de chauffage au bois commune déléguée du Teilleul pour assurer un service opérationnel pour la population 24/24h et 1 semaine par an sur le service énergie renouvelable commune déléguée d'Heussé, Le service technique est rémunéré par le budget commune, le service de la régie de chauffage au bois, et le service de la régie énergie renouvelable doivent rembourser à la commune les heures passées par les agents du service technique à la gestion de ces services. A savoir :

- 5 →
- Service régie de chauffage au bois Le Teilleul : 1 heure tous les jours 5/7 + et weekend 1 heure + indemnités d'astreintes week-end et jours fériés, soit pour l'année 2025 : 10 736 €.
 - Service Energie renouvelable Heussé : 1 semaine par an, soit pour l'année 2025 : 662 €.

Décision du Conseil Municipal :

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de rembourser à la commune, selon le calcul ci-dessus :

- Service régie de chauffage au bois Le Teilleul : soit pour l'année 2025 : 10 736 €.
- Service Energie renouvelable Heussé : soit pour l'année 2025 : 662 €.

4) SUBVENTIONS OU AVANCES DU BUDGET COMMUNAL AUX BUDGETS ANNEXES OU INVERSEMENT – ANNEE 2025 :

Rapporteur : Serge HEURTIER-GUEGUEN

- ✓ La commune doit verser aux budgets annexes des subventions d'équilibres pour la section de fonctionnement ou d'exploitation et/ou avances pour la section d'investissement ou inversement des budgets annexes vers le budget de la commune.

A savoir :

➤ Pour le budget du centre communal d'action sociale : subvention de fonctionnement du budget communal de 6 100 € vers le CCAS.

➤ Pour le budget Lotissement communal La Mare Morel 5 Le Teilleul : Plus de terrain à vendre donc clôture du budget. Reprise du déficit sur le budget principal communal, soit compte 65821, dépenses de fonctionnement pour 19 021,01 € et recette au budget lotissement la Mare Morel 5, compte 75822 pour 19 021,01.

La raison : 1 terrain vendu pour une somme de 14 716 €. (Vente à perte).

Le budget Lotissement communal La Mare Morel 5 Le Teilleul doit rembourser la commune d'une avance de 33 738 € (Somme versée par la commune pour la réalisation des travaux).

➤ Pour le budget Lotissement communal La Butte Rouge 2 Le Teilleul : avance du budget communal de 172 193.10 € vers le budget annexe lotissement communal « La Butte Rouge 2 » pour la réalisation des travaux 1^{ère} phase. Aucun terrain vendu.

➤ Pour le budget Régie de Chauffage au bois Le Teilleul : subvention de fonctionnement du budget Régie de Chauffage au bois vers la commune de 10 000 €. Reste à rembourser à la commune : 35 208.94 €.

Décision modificative du budget Régie de Chauffage au bois Le Teilleul – Année 2025 :

- Virement de crédits : Section de fonctionnement, dépenses, compte 6061 (fourniture non stockables-Chapitre 011) - 10 000 € et compte 673 (Titres annulés) pour + 10 000 €.

Décision du Conseil Municipal :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve l'ensemble des points susdits.

5) DECISIONS MODIFICATIVES :

Rapporteur : Véronique KUNKEL

Manque de crédits :

DM n°1 : Régie de chauffage bois : Manque de crédits en dépenses investissement budget 2025, au compte 2154 Matériel industriel + 2000 € pour les 2 échangeurs à remplacer de l'EHPAD par un prélèvement au compte 2031 Frais d'études – 2000 €.

Décision du Conseil Municipal :

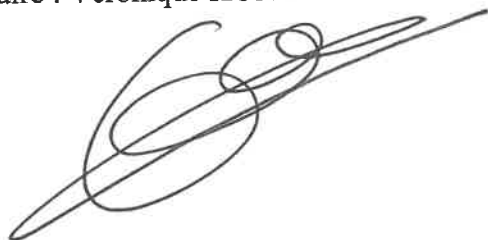
Approuvée à l'unanimité.

6) Questions diverses :

Prochaines réunions :

- Réunions du conseil municipal : 3 février 2026 à 20 heures.
- Réunion Maires Adjointes le 5 décembre 2025 de 13 h à 14 heures.
- Lecture des mots de la boîte à idées. Ras.
- Rappel des manifestations : Marché de Noël le dimanche 7 décembre 2025 sous les halles place du champ foire avec restauration sur place ; vœux du maire, le vendredi 16 janvier 2026 à 19 heures.
- Bon retour de la rencontre élus/artisans/commerçants/chefs d'entreprise qui a eu lieu le 3 décembre 2025. Des échanges constructifs et appréciés.
- Le chauffage à la Salle Socio-Culturelle ne fonctionne toujours pas malgré maintenance faite et vase à expansion changé. Température actuelle 13 degrés. Factures des prestations effectuées non réglées. A revoir avec l'entreprise DOUBLET, l'installateur de la pompe à chaleur et l'architecte ayant suivi les travaux, Tricot.
- A partir de janvier 2026, présence d'un boucher-charcutier sur le marché hebdomadaire du jeudi.
- Monsieur MAZIER, le propriétaire de l'immeuble « ex Clé des Champs » et sa responsable du gîte propose de faire visiter son établissement à l'ensemble du conseil municipal lors d'un prochain conseil à la demande de Monsieur Joël BAGOT.
- Les panneaux de déviation situés sur la rue des vignes, suite aux travaux sur la rue du Mont Saint Michel, vont être déplacés pour laisser un accès plus facilement à la Rue des Vignes et aux commerces.
- Monsieur Maertens signale qu'il manque une lettre sur le groupe scolaire, le R de Saint Exupéry.

Séance levée à 21 heures 14 mn.,
Le Maire : Véronique KUNKEL



Le secrétaire de séance,
Chantal LEFEUVRE.

